



van : Sebastiaan Brons, projectmanager woningbouwversnelling SGE
datum : 24-10-2023
onderwerp : Verslag omgevingsdialoog straatgesprekken Lommerrijk 11 en 12 oktober 2023

Aanleiding

De omgevingsdialoog voor het project Lommerrijk wordt georganiseerd om een constructieve en open communicatie te faciliteren tussen de betrokken partijen en belanghebbenden. Dit project heeft invloed op de directe omgeving en de gemeenschap die er woont en het is essentieel om hun inbreng en zorgen serieus te nemen.

De dialoog biedt de gelegenheid om informatie te delen, vragen te beantwoorden, zorgen te adresseren en gezamenlijk oplossingen te verkennen. Het doel is om een duurzaam, inclusief en breed gedragen plan voor Lommerrijk te ontwikkelen dat recht doet aan de belangen van alle betrokkenen en de kwaliteit van de leefomgeving verbetert.

Op 11 en 12 oktober 2023 vond een eerste informele omgevingsdialoog plaats in een ongedwongen setting in het gemeentehuis. Hiervoor zijn in eerste instantie de bewoners uitgenodigd van vier straten rond het plangebied. Het gaat dan specifiek om de bewoners waarvan de tuinen van hun huizen grenzen aan het plangebied. De bewoners die uitkijken op het gebied, of wel aan de overkant van de straat wonen, hebben geen uitnodiging gehad. We zien hen zeker als belanghebbenden, maar voor het stadium waarin we ons nu bevinden willen we eerst de direct aanwonenden spreken.

Op 13 december 2023 wordt een volgende participatiebijeenkomst gehouden. Hiervoor kan iedereen die geïnteresseerd of belanghebbend is zich aanmelden. Hoe deze avond eruit komt te zien is nog niet geheel duidelijk.

Vorm participatieavond

De deelnemers zaten rond een tafel met een kaart van het plangebied (zie de bijlage aan het eind van dit verslag) als middelpunt. Op het grote scherm kon de locatie vergroot worden getoond. Het scherm werd ook gebruikt voor de introductie over het vervolg en de daarbij behorende processtappen. Deze dialoog bracht de directe omwonenden en belanghebbenden samen om in een informele sfeer te discussiëren en input te verzamelen. Een belangrijk aspect van deze bijeenkomst was de uitleg van waarom alleen de bewoners van deze vier specifieke straten waren uitgenodigd.

De vier straten (Stationsstraat, HH Geeststraat, Heggestraat en Parallelweg) rondom het plangebied zijn 1-voor-1 aan bod gekomen.

Woensdag 11 oktober:

- Stationsstraat (19.00-20.00 uur | 9 personen aanwezig)
- HH Geeststraat (20.30-21.30 uur: 9 personen aanwezig)

Donderdag 12 oktober:

- Heggestraat (19.00-20.00 uur | 9 personen aanwezig)
- Parallelweg (20.30-21.30 uur: 13 personen aanwezig)

In totaal zijn de bewoners van 41 adressen anderhalve week voor de bijeenkomsten per brief per adres uitgenodigd.

Uitleg over de geselecteerde straten

De bijeenkomst begon met een informele uitleg over de keuze om alleen de bewoners van de vier specifieke straten rondom het plangebied uit te nodigen. Deze uitleg benadrukte enkele belangrijke overwegingen:

Directe invloed:

De bewoners van deze vier straten, die met hun tuin in het plangebied wonen, worden waarschijnlijk het meest direct beïnvloed door eventuele veranderingen in het plangebied. Daarom is hun betrokkenheid van essentieel belang om ervoor te zorgen dat hun behoeften en zorgen worden gehoord.

Eerste stap:

Deze bijeenkomst diende als een eerste stap in een helder communicatie- en participatieproces. Het was een eerste gelegenheid om te luisteren naar degenen wiens dagelijkse leven het meest verweven is met het plangebied.

Focus en diepgang:

Door ons te richten op een kleiner deel van de gemeenschap, konden we dieper ingaan op de specifieke kwesties en behoeften die relevant zijn voor deze straten. En zo ook meerdere invalshoeken horen. In een kleinere setting zijn mensen meer geneigd ook wat te zeggen en hun mening te delen. In grote groepen is het vaak het probleem dat dezelfde mensen aan het woord zijn.

Vervolg: Dit betekent niet dat andere delen van de gemeenschap worden uitgesloten van toekomstige dialogen, integendeel. De eerste focus op deze vier straten stelde ons in staat om informatie te verkrijgen van de gebruikers van dit gebied. Dit geeft een praktische en gerichte benadering om mee te nemen in het vervolg.

Informele discussies

Na de uitleg over de geselecteerde straten volgde een informele discussie. Bureau LOS en de gemeente gaven gezamenlijk een korte inleiding, waarin zij uitlegden waarom het zo belangrijk is om de gemeenschap (direct omwonenden, andere geïnteresseerden en belanghebbenden) te betrekken bij dit project en uit te leggen wat hun rol is in dit proces. Bureau LOS heeft de verantwoordelijkheid om een stedenbouwkundige visie te ontwikkelen voor de locatie. Ze benadrukten dat dit proces pas echt waardevol kan zijn als het gebaseerd is op een goed begrip van de behoeften en wensen van de gemeenschap.

Na deze introductie ging het gesprek van start. De direct omwonenden en belanghebbenden hadden de gelegenheid om hun gedachten en zorgen te delen, en aan te geven waar zij kansen zien om hun leefomgeving te verbeteren. Hieronder (in willekeurige volgorde) staan de punten die tijdens de informele discussies naar voren kwamen:

1. Verkeersproblemen:

Eén van de meest voorkomende zorgen die werden geuit, betrof de huidige verkeerssituatie in het gebied. Bewoners benadrukten dat er al problemen zijn met verkeersopstoppingen en parkeergelegenheid en dat eventuele nieuwe ontwikkelingen deze problemen kunnen verergeren. Gevreesd wordt voor een toename van het parkeren vanwege de nieuwe woningen. Momenteel is er al sprake van 'overloop' van parkeerders (personeel) van het ziekenhuis. Er werd gepleit voor verbeteringen in de infrastructuur om deze problemen aan te pakken. Denk hier bijvoorbeeld aan het terugbrengen van éénrichtingsverkeer in de Heggestraat. Ook de inrichting van de Heggestraat laat te wensen over. Belangrijk vraagstuk is hoe de toekomstige woningen ontsloten gaan worden. Oproep is om een logische ontsluiting te maken, zo direct mogelijk naar de doorgaande route Gijzenrooiseweg.

2. **Groenvoorzieningen en leefbaarheid:**

Deelnemers benadrukten het belang van groene ruimtes en leefbaarheid in het gebied. Ze waarderen de groene omgeving enorm. Voor de natuur (zo zitten er verschillende soorten dieren en rondom bomen mooie paddenstoelen¹) en de speel- en ontmoetingsmogelijkheden die het biedt.

Aanwezigen spraken over het behoud van de waardevolle bomen en het vele groen en drongen erop aan dat toekomstige ontwikkelingen in harmonie moeten zijn met de bestaande natuurlijke omgeving. De gemeente en bureau LOS benadrukten dat ook zij de bomen waardevol vinden. Daartoe heeft de gemeente al een groot gedeelte van de bomen laten analyseren en als waardevol laten opnemen. Een groot gedeelte van de bomen zal dus blijven bestaan. De waarde van de bomen betreft niet alleen bomen in het plangebied maar ook in aanpalende tuinen (bijvoorbeeld de tuin van de voormalige huisarts). Het groen aan de Parallelweg is vooral een hondenuitlaatstrook en niet aantrekkelijk voor ander gebruik.

3. **Speelplek:**

Bewoners geven aan dat er nu veel speelruimte aanwezig is en dat deze in de toekomst ook gewenst is. De gemeente bevestigt dat er ook vanuit het gemeentelijk beleid een wens bestaat voor een speelplek. Een speelplek kan ook vooral een beweegplek zijn voor jong en oud geven de bewoners aan. Daar staat tegenover dat er ook een vrees bestaat dat een speelplek ook een hangplek kan worden voor jongeren met overlast tot gevolg. Gesproken is over hoe je dat met een goede ruimtelijke inrichting en sociale controle kunt voorkomen.

4. **Geluid:**

Door een aantal mensen zijn zorgen geuit over een toename van geluid. Zij ervaren in de huidige situatie al best wat geluidsoverlast. Zo kunnen sommigen het inchecken op het station op het balkon horen. Het is best gehorig in het gebied en met de beoogde toename van woningen, zal het omgevingsgeluid (van verkeer, tuinen, etc.) gaan toenemen.

5. **Aantal te realiseren woningen:**

Tijdens de gesprekken kwam ook de omvang van de te realiseren woningen ter sprake. In totaal zijn er in een eerder stadium ongeveer 240 woningen gepland in het plangebied. Het merendeel hiervan zal bestaan uit 175 woningen verdeeld over de drie Woningbouwimpuls Subsidie deelgebieden. Daarnaast komen er maximaal 60 grondgebonden woningen in het deelgebied Centrum-West. Er zijn zorgen geuit over of dit aantal wel op een goede manier kan worden ingepast in het gebied.

6. **GGD-gebouw:**

Sommige aanwezigen benadrukten het belang van het behouden van historische en culturele erfgoed in het gebied. Sommige deelnemers drongen aan op het behoud van dit gebouw vanwege de historische waarde en de herinneringen die ermee verbonden zijn. Anderen waren echter van mening dat het gebouw niet meer voldoet aan de huidige standaarden voor levensvatbare gebouwen. Het was duidelijk dat er zowel sentimentele als praktische overwegingen waren met betrekking tot het GGD-gebouw. Bij dit punt werd ook gesuggereerd dat als het GGD-gebouw zou worden gesloopt, overwogen zou kunnen worden om een ander markant gebouw in een vergelijkbare stijl te behouden of te reconstrueren om zo de historische esthetiek van het gebied te behouden. Hierdoor zou het gebied zowel een brug naar het verleden als een blik op de toekomst kunnen bieden. Als het gebouw behouden zou blijven dan is met name een publieke functie interessant omdat dan de kwaliteit van het gebouw (die ook vooral aan de binnenkant zit) ook door meerdere mensen ervaren kan worden.

7. **Dorpsentree vanaf station:**

In bredere zin is ook gesproken over de (koppen van de) Stationsstraat als entree van het dorp vanuit het station. Er is een oproep gedaan om beide koppen (GGD-gebouw) en pand met de kringloopwinkel) in samenhang te beschouwen, en de mogelijkheden te onderzoeken om de entree van Geldrop hier echt op te waarderen. De Stationsstraat heeft een bepaalde 'chique' uitstraling en nieuwe ontwikkelingen moeten daarbij passen.

¹ Zwammen zijn vaak een teken dat het niet goed gaat met een boom. Er is uitgezocht of er slechte bomen tussen zitten. Er blijkt voor één waardevolle boom een kapvergunning te zijn aangevraagd. Het betreft boomnummer 8516.

8. Planning en fasering:

Er werd verder nog benadrukt dat het plangebied uit vier deelgebieden bestaat, elk met zijn eigen unieke kenmerken en uitdagingen. Het was duidelijk dat de ontwikkeling van deze deelgebieden niet synchroon zou verlopen en er was specifieke aandacht voor het feit dat het deelgebied Centrum-West voorop loopt in het proces. Enkele van deze deelgebieden, zoals het GGD-gebouw, de Prell, en de Van der Puttschool, hebben momenteel nog bestaande functies gehuisvest die moeten worden verplaatst voor verdere ontwikkeling. Het belang van het bekijken van het gehele plangebied in samenhang werd benadrukt. De discussie benadrukte de noodzaak van coördinatie en afstemming om ervoor te zorgen dat de ontwikkelingen in harmonie verlopen.

9. Doelgroepen en discussies over sociale huur en senioren:

Tijdens de discussie kwam de kwestie van doelgroepen en met name sociale huur ter sprake. Omdat de gemeente aangaf dat dit één van de doelen is om betaalbare- en sociale woningen te realiseren. Sommigen maakten zich zorgen over de impact van sociale huur op voorzieningen en infrastructuur. Anderen benadrukten dat betaalbare kleine woningen voor zowel starters als senioren juist gewenst zijn. Er werd gesproken over de behoefte aan woningen voor senioren, gezien de nabijheid van de voorzieningen in het centrum, wat een bijkomende overweging was bij de toekomstige plannen. Dit benadrukte de complexiteit van het vinden van evenwichtige oplossingen voor huisvesting binnen de gemeenschap. Het van Kemenadehofje wordt genoemd als interessant voorbeeld.

10. Bespreking van bebouwingshoogte:

Tijdens de discussie kwam ook de kwestie van de bebouwingshoogte ter sprake. Er zijn zorgen geuit over mogelijke inkijk en het wegnemen van zon in de tuin. De gemeente gaf aan dat een groot deel van het plangebied onderhevig is aan een molenbiiotoop, wat betekent dat hoge bebouwing niet mogelijk is. Dit beperkt de opties voor hoogbouw in het gebied, en de nadruk zal voornamelijk liggen op grondgebonden woningen. Dit aspect werd benadrukt, met uitzondering van wat er met het GGD-gebouw zal gebeuren. Het benadrukte de noodzaak om rekening te houden met de specifieke beperkingen en mogelijkheden van het gebied bij het plannen van toekomstige ontwikkelingen.

11. Druk op bestaande voorzieningen:

Een ander belangrijk aandachtspunt dat naar voren kwam tijdens de discussies was de zorg over de druk op bestaande voorzieningen, zoals bijvoorbeeld de kinderopvang in de buurt. De deelnemers benadrukten dat nieuwe ontwikkelingen en een grotere gemeenschapssamenstelling de vraag naar bestaande diensten en voorzieningen kunnen vergroten. De kinderopvang doet het goed en heeft het perceel aan de overkant nodig voor parkeren, mede voor personeel en omdat de kiss&ride strook niet goed functioneert.

12. Beeldkwaliteit:

Door veel bewoners werd aangegeven dat het dorps karakter van de omgeving gewaardeerd wordt. Dat kan ook tot uitdrukking komen in de sfeer en architectuur van toekomstige bebouwing. Amaliahof werd genoemd als mooi voorbeeld van omgaan met historie. Dit ook als voorbeeld hoe met de oudbouw van de school zou kunnen worden omgegaan. De wens is vooral om op de stijl en sfeer van de omgeving voort te bouwen.

13. Specifieke situaties:

Bewoners aan de Parallelweg, HH Geeststraat en de Heggestraat wezen erop dat zij een achterom hebben of een achterom gecreëerd hebben. Deze wordt in enkele gevallen ook gebruikt voor auto's. De eigendomssituatie/juridische situatie is daarbij verschillend.

14. Eerdere schetsen/ideeën:

In het verleden zijn er schetsen gemaakt door BAN bouw. Hoe worden deze gebruikt/meegenomen in het proces? De gemeente geeft aan dat BAN bouw dit op eigen initiatief heeft gedaan. De gemeente Geldrop-Mierlo wil een eigen visie maken. Hierin komt het eigen beleid en de eigen wensen en ambities naar voren. En zo kan het gebied op een betere manier op een later moment gerealiseerd worden door de markt. Want op deze manier is er een toetsingskader vanuit de gemeente voor toekomstige ontwikkelingen.

De informele discussies waren geanimeerd en constructief, waarbij de gemeenteambtenaren en vertegenwoordigers van bureau LOS aandachtig luisterden en notities maakten. Deze waardevolle input zal dienen als input bij het opstellen van de stedenbouwkundige visie en verdere plannen voor het plangebied. Het benadrukt het belang van een samenwerkingsproces waarin de gemeenschap een actieve rol speelt bij de vormgeving van haar eigen toekomst. Alle betrokken partijen werken aan een breed gedragen visie op het plangebied.

Toekomstige stappen

De bijeenkomst werd afgesloten met de aankondiging van de toekomstige stappen in het planningsproces. De gemeente belooft de gemeenschap te blijven informeren en waar mogelijk te betrekken bij de verdere ontwikkeling van het gebied. Hiervoor zal er regelmatig gecommuniceerd worden over nieuwe ontwikkelingen via de website en de nieuwsbrief. Hier kunnen ook via contactgegevens vragen gesteld worden aan de projectleider. Ook worden er nog andere momenten georganiseerd waarbij het mogelijk is om in gesprek te gaan en vragen te stellen over dit plan.

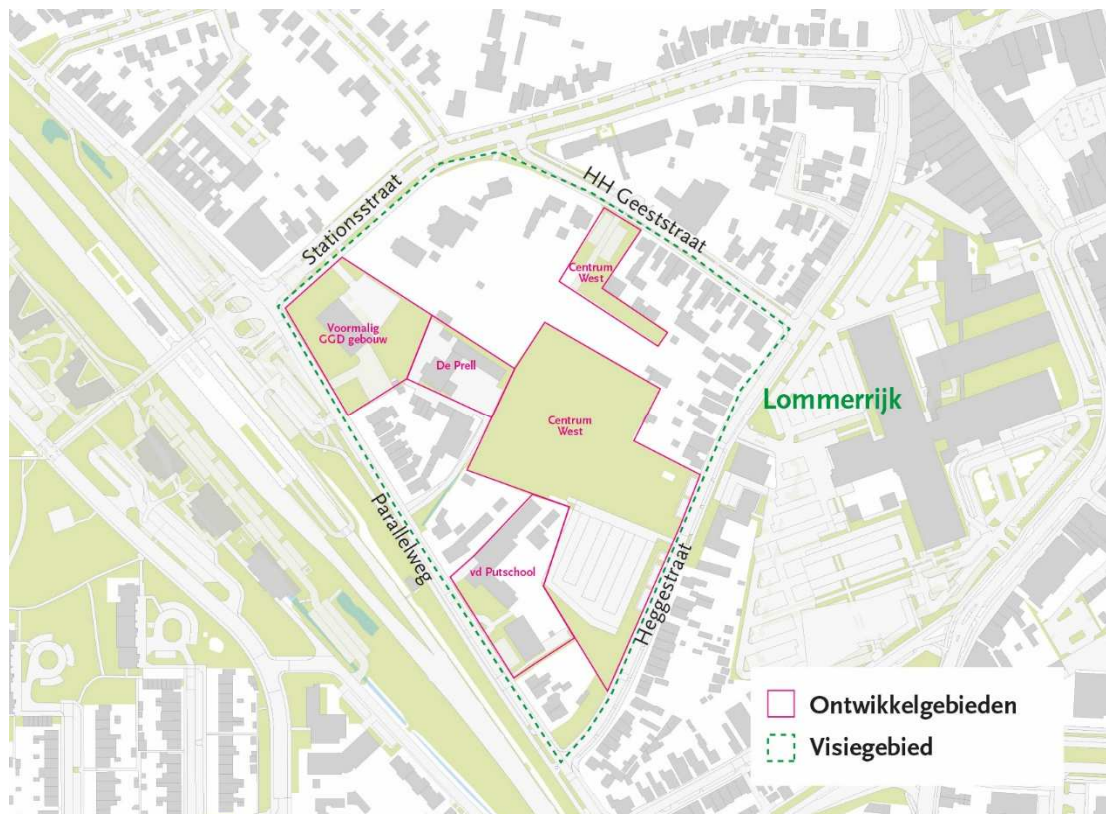
De eerstvolgende inloopbijeenkomst vindt plaats op 13 december van 19.00 tot 21.30 uur in het gemeentehuis van Geldrop. Graag aanmelden via: centrumimpulsgeldrop@geldrop-mierlo.nl

Conclusie

De informele omgevingsdialoog in de aanwezigheid van de kaart van het plangebied was een cruciale en geslaagde stap in het planningsproces. Door de nadruk te leggen op deze vier specifieke straten, werd een waardevolle basis gelegd voor open communicatie en betrokkenheid. De dialoog zal zich blijven ontwikkelen en zal een cruciale rol spelen bij het vormgeven van de toekomst van het plangebied, met aandacht voor de behoeften en zorgen van de directe omwonenden. Onderstaande afbeeldingen zijn op de avonden getoond.

Bijlagen, volgende pagina's

- kaart plangebied
- foto setting
- verdere proces (concept planning)





PROCES STEDENBOUWKUNDIGE VISIE LOMMERRIJK GELDROP

